

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Hohlenweg Grafenried

15.01.2014

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:

Thomas Federli

15. Januar 2014

G.-Nr.

150 13 497

Mail:

thomas.federli@jgk.be.ch

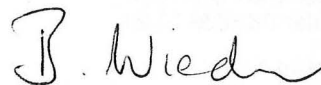
Fraubrunnen; Überbauungsordnung Hohlenweg mit Änderung Zonenplan, Grafenried Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die von der Gemeindeversammlung von Grafenried am 2. Dezember 2013 beschlossene Überbauungsordnung Hohlenweg mit Änderung des Zonenplans, Grafenried wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Fraubrunnen wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung Hohlenweg mit Änderung des Zonenplans, Grafenried mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Fraubrunnen (2 Ex.)



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung Hohlenweg mit Änderung des Zonenplans, Grafenried sind für das Amtsrarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

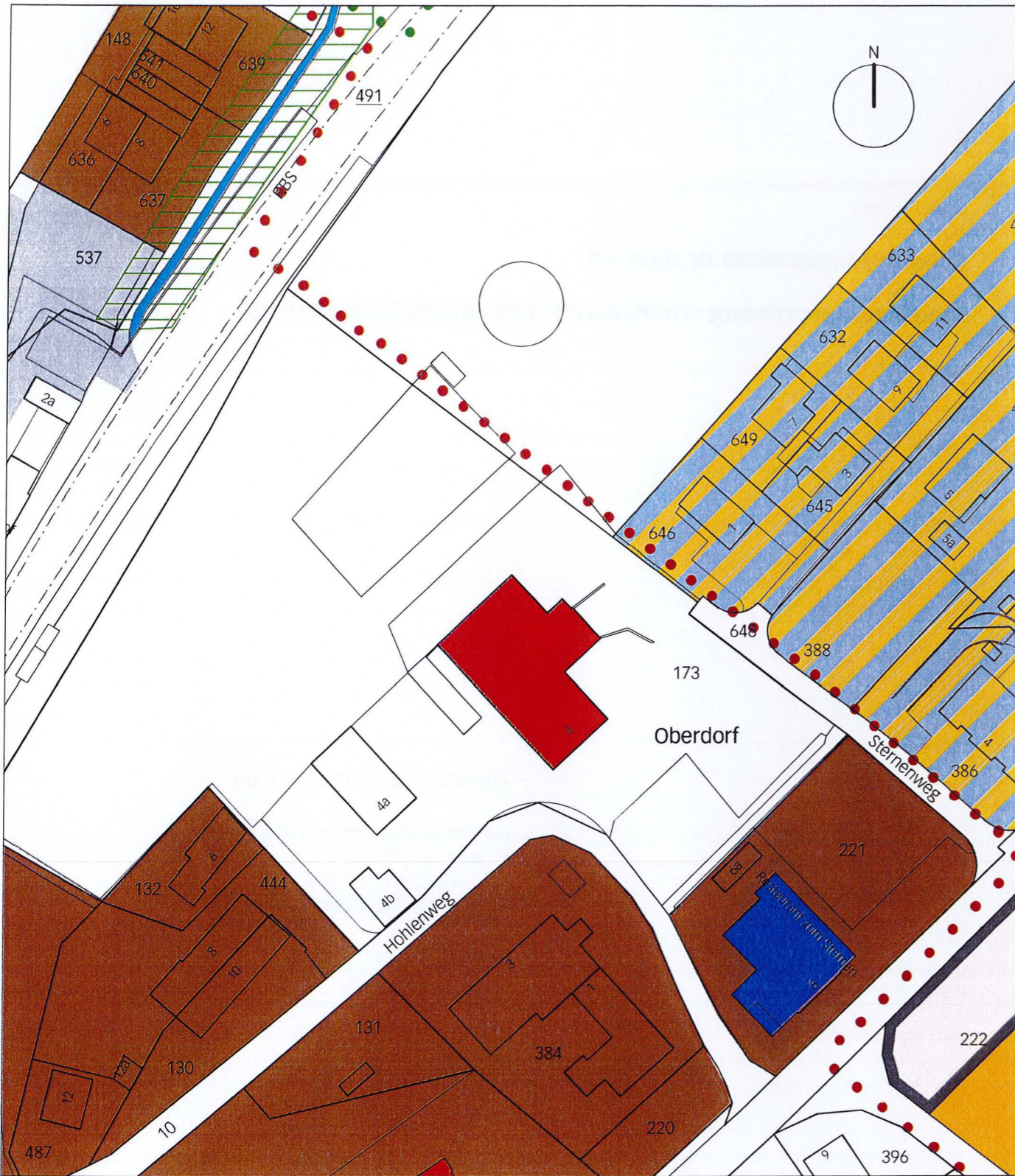
Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

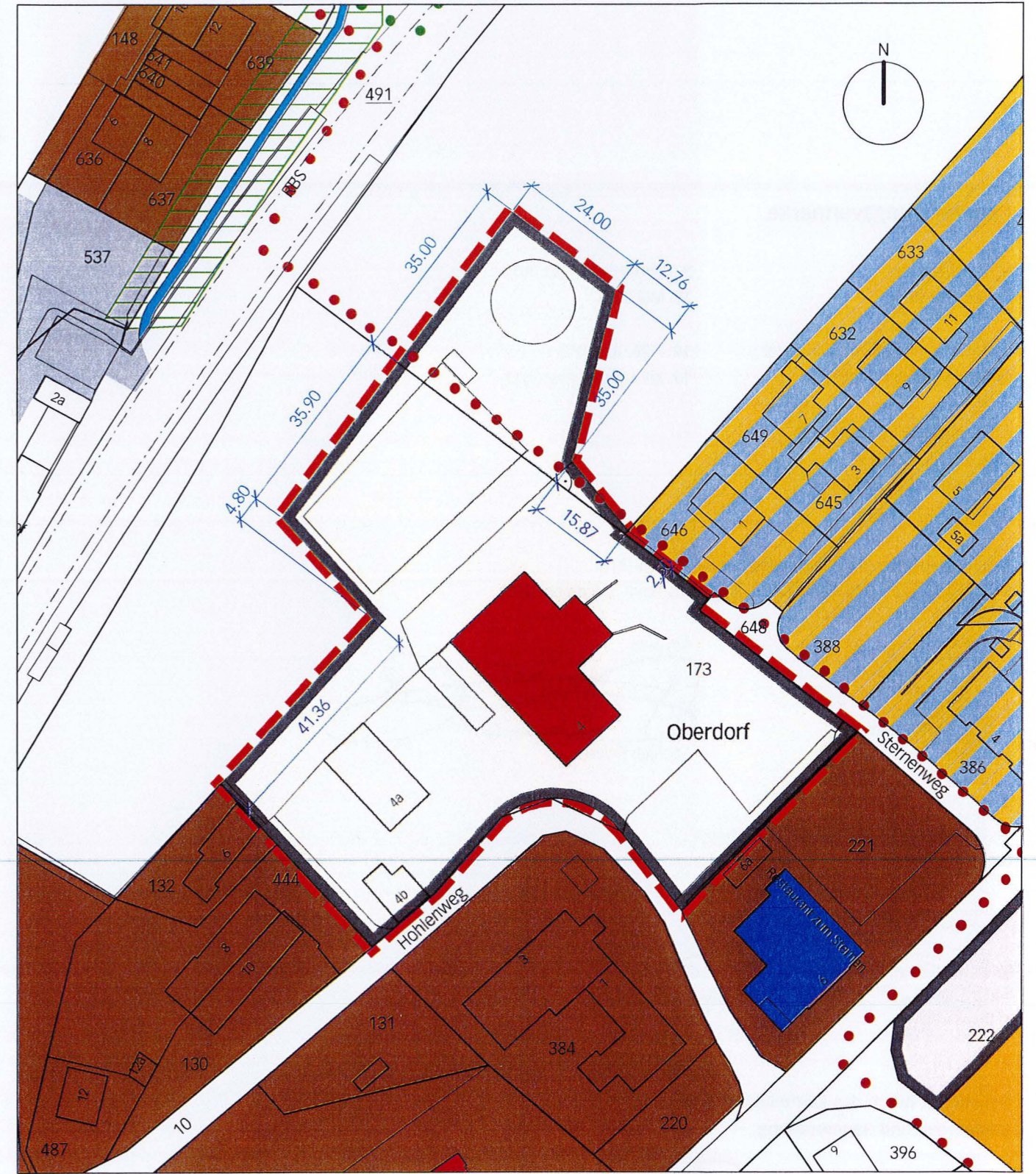
Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- KPL (intern)

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

- Perimeter der Zonenplanänderung
- Überbauungsordnung

Hinweise:

- Kernzone
- Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2
- Zone für öffentliche Nutzungen

- Gewässerbereich
- Landwirtschaftszone LWZ
- schützenswerte / erhaltenswerte Objekte
- Ortsbildschutzgebiet
- UeO Überbauungsordnung bestehend
- Landschaftsschutzgebiet
- Gewässer

Genehmigungsvermerke

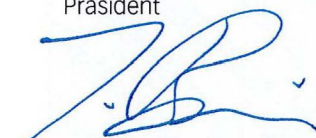
Mitwirkung vom 2. Februar – 4. März 2013
Vorprüfung vom 15. Mai 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger 19. + 26. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 19. Juli – 19. August 2013

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Juni 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2013

Präsident



Ivo Bravin

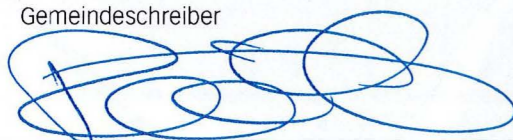
Sekretär



Michael Riedo

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grafenried,

Gemeindeschreiber



Michael Riedo

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Jan. 2014



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grafenried

Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung

Zonenplanausschnitt 1:1000

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- **Zonenplanausschnitt**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2013

grafenried/hohlenweg/4/pläne/4335_131218_ge/ar/ph/dr

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. Februar – 4. März 2013
Vorprüfung vom 15. Mai 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger 19. + 26. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 19. Juli – 19. August 2013

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Juni 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2013

Präsident



Ivo Bravin

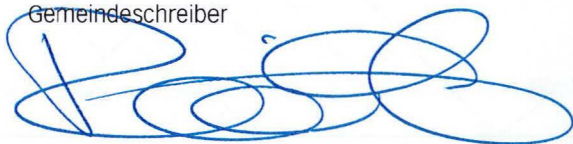
Sekretär



Michael Riedo

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grafenried,

Gemeindeschreiber



Michael Riedo

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Jan. 2014



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grafenried

Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanausschnitt

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2013

grafenried/hohlenweg/4/pläne/4335_131218_ge/ar/ph/dr

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grafenried

Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die ÜO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Dezember 2013

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Hohlenweg» bezweckt die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Pferdehaltung und eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Grafenried.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich (Perimeter)
- Bereich Aussenanlagen
- Bereich Gewerbe mit Wohnen
- Bereich Vorgarten / geschützter Garten
- Erschliessungsbereich
- öffentlicher Weg
- interner Erschliessungsbereich
- geschützter Baum

² Als Hinweis sind im Überbauungsplan dargestellt:

- schützens- und erhaltenswerte Bauten
- Ortsbildschutzgebiet
- Gewässer

2. Nutzung

Art. 5

Bereich
Aussenanlagen

¹ Der Bereich Aussenanlagen ist für Einrichtungen zur Pferdehaltung im Freien bestimmt.

² Gestattet sind:

- Sandplatz ohne Überdachung von max. 800 m²
- Ein Round-Pen von max. 15 m Durchmesser
- Ein Materialhäuschen von max. 20 m² Grundfläche und 3.5 m Gebäudehöhe
- Aussen-Stallbereich (Offenbereich)
- Zugangswege und erforderliche Abschränkungen

³ Die nicht nach Abs. 2 belegten Flächen sind als Dauergrünland zu erhalten.

Art. 6

Bereich Gewerbe mit
Wohnen

¹ Der Bereich Gewerbe mit Wohnen ist für Nutzungen und Gestaltungen gemäss den Bestimmungen der Kernzone und zur Haltung von max. 12 Pferden bestimmt.

² Für die Pferdehaltung dürfen keine neuen Stallungen erstellt werden.

³ Das schützenswerte Gebäude Nr. 4 kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege im bestehenden Volumen umgenutzt werden.

⁴ Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. Es besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung der baupolizeilichen Masse.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. Art. 43 LSV.

Art. 7

Bereich Vorgarten /
geschützter Garten

¹ Der geschützte Garten (Bernergarten) ist als integraler Bestandteil des schützenswerten Gebäudes Nr. 4 zu erhalten und zu pflegen.

² Der Bereich Vorgarten kann als Sitz- und Gartenbereich zum Wohnen genutzt werden. Er ist von Bauten und Abstellplätzen frei zu halten.

Art. 8

Interner Erschliessungs-
bereich

¹ Der interne Erschliessungsbereich dient der Zufahrt und Parkierung.

² Gestattet sind bei guter Einordnung einzelne untergeordnete Kleinbauten wie gedeckte Zweiradabstellplätze, etc. sowie Einrichtungen der Aussenraumgestaltung wie Abstellplätze, Spiel- und Sitzplätze.

3. Gestaltung

Art. 9

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen inkl. Grünraum sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass mit dem schützenswerten Gebäude Nr. 4 eine architektonisch gute Gesamtwirkung entsteht. Die Hocheinfahrt inkl. Aufschüttung ist gesamthaft zu erhalten.

² Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausgestaltung der Gebäudevolumen bezüglich Höhenentwicklung, der Einordnung in die Terrassenlage, der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie einer dem Ortsbild angemessenen Durchgrünung mit einheimischen Laubbäumen.

³ Neubauten haben sich bezüglich Stellung und Volumen dem schützenswerten Gebäude Nr. 4 unterzuordnen.

⁴ Terrainaufschüttungen und –abgrabungen sind auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 10

Dachgestaltung

Zu Hauptbauten dürfen nur Steildächer errichtet werden.

Art. 11

Voranfrage / Einbezug Denkmalpflege

¹ Bei baulichen Veränderungen im Perimeter der Überbauungsordnung ist die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

² Es wird eine Bauvoranfrage und der frühzeitige Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege empfohlen.

Art. 12

Geschützte Bäume / Baumbestand

¹ Geschützte Bäume prägen das Ortsbild. Sie sind als kommunale Schutzobjekte gemäss Art. 10 Abs. 1 bst. c BauG zu erhalten, respektive im Falle eines Abgangs durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

² Der Baumbestand im Bereich Aussenanlagen hat primär ökologischen Wert. Er ist zu schonen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Erschliessungsbe-
reich

Der Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Aussenbereich der Landwirtschaftszone.

Art. 14

Öffentlicher Weg

Der öffentliche Weg ist in der bestehenden Breite dauernd offen zu halten.

Art. 15

Abstellplätze

¹ Die Abstellplätze für Fahrzeuge nach Art. 49ff BauV sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

² Gedeckte Abstellplätze sind nur in bestehenden Nebenbauten zu erstellen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Energie

¹ Die Bauten sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können.

² Für Neubauten und bei der Erneuerung der Wärmeanlage ist der Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung überwiegend mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.

Art. 17

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

- ² Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:
- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
 - Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
 - Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

Art. 18

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. Februar – 4. März 2013
Vorprüfung vom 15. Mai 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. + 26. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 19. Juli – 19. August 2013

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

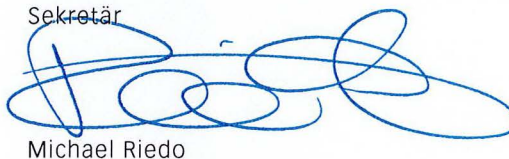
Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Juni 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013

Präsident



Ivo Brävin

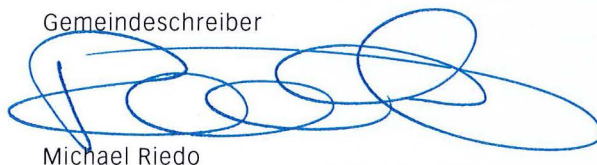
Sekretär



Michael Riedo

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grafenried,

Gemeindeschreiber



Michael Riedo

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

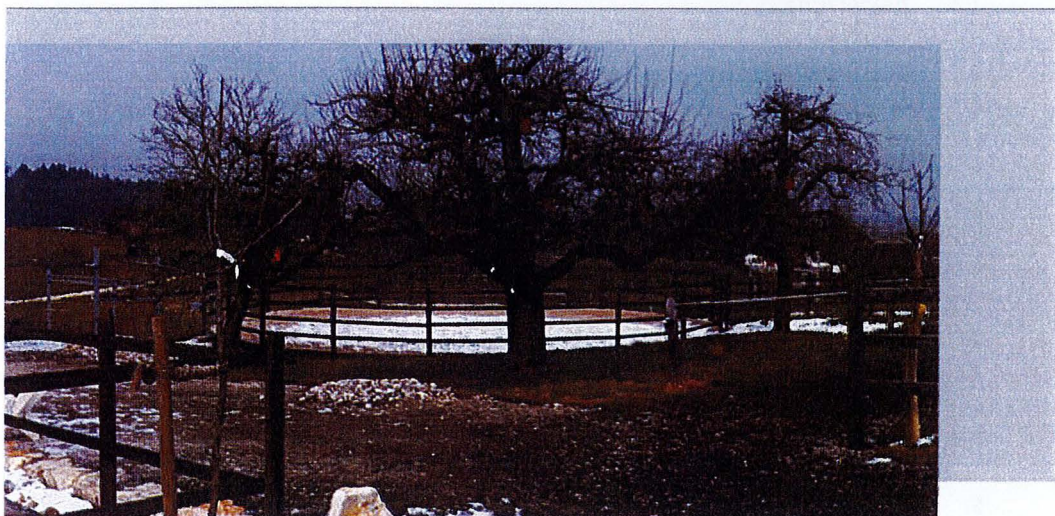
15. Jan. 2014



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grafenried

Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

Dezember 2013

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Problemstellung	6
1.3 Vorgeschichte	7
1.4 Zielsetzung	7
2. Betriebskonzept	7
2.1 Ausgangslage	7
2.2 Zukunft und Planungsaufgabe	8
3. Planerisches Konzept	8
3.1 Rahmenbedingungen	8
3.2 Planungsrecht	9
4. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung	9
4.1 Überbauungsplan	9
4.2 Überbauungsvorschriften	10
4.3 Zonenplanänderung	10
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	10
5.1 Landschafts- und Ortsbildschutz	10
5.2 Lärm und Luft	11
5.3 Naturschutz	11
5.4 Boden und Gewässer	12
5.5 Naturgefahren und Altlasten	12
5.6 Fruchtfolgeflächen	12
6. Auswirkungen auf die Gemeinde	13
6.1 Raumplanung	13
6.2 Folgekosten	13
7. Verfahren	13
7.1 Allgemeines	13
7.2 Übersicht und Termine	14
7.3 Mitwirkung	14
7.4 Vorprüfung und Bereinigung	15
7.5 Öffentliche Auflage	15
7.6 Beschlussfassung	15

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Am Hohlenweg im Gebiet Oberdorf auf den in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellen Nrn. 631 und 173 befindet sich das schützenswerte Bauernhaus Hohlenweg Nr. 4 mit integriertem Pferdestall. Zum Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdehaltung gehören Pferdeauslauf- und Weideplätze.

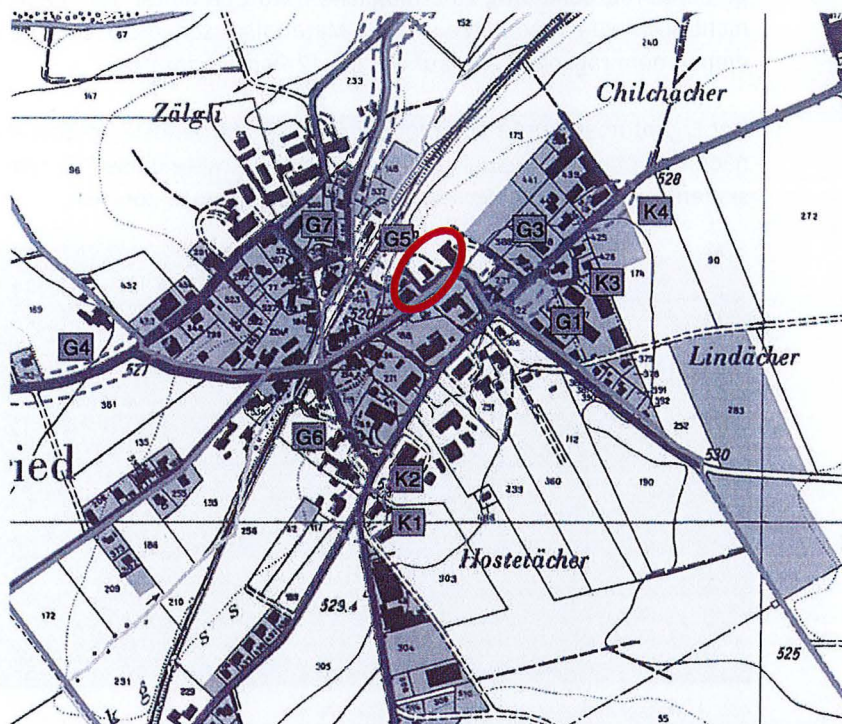


Abb. 1: Ausschnitt aus Übersichtskarte mit rot eingekreistem, betroffenem Gebiet



Abb. 2: Luftbild von 2004 mit rot eingekreistem, betroffenem Gebiet

Das Hofareal befindet sich am Rande des alten oberen Ortskerns auf einer Geländeterrasse über dem Bahnhof und liegt mehrheitlich im Ortsbildschutzgebiet (vgl. Abb. 5).

1.2 Problemstellung

Auf dem Hof werden Pferde gehalten und Geräte eingestellt. Um eine artgerechte Pferdehaltung zu ermöglichen, wurden hinter dem Bauernhaus nicht bewilligte Sandplätze und ein Materialhäuschen erstellt. Die Plätze dienen dem täglichen Auslauf der ca. 12 Pensionspferde.

Der Eigentümer wurde aufgefordert, für die Pferdeauslaufplätze ein nachträgliches Baugesuch zu stellen. Er beantragte dieses Verfahren zu sistieren, um eine planerische Lösung erarbeiten zu können.



Abb. 3: Grosser Sandplatz mit Einzäunung (ca. 800 m²)



Abb. 4: Wohnhaus mit angebautem Pferdestall (bewilligt)

1.3 Vorgeschichte

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war die Einzonung in eine andere als die heutige Landwirtschaftszone kein Thema. Um die Sandplätze bewilligen und die Bauten auch nicht landwirtschaftlich nutzen zu können, ist eine Umzonung erforderlich.

Dazu liess der Eigentümer im Frühjahr 2011 eine Umzonung in eine Sport- und Freizeitzone verbunden mit einer Bauernhofzone ausarbeiten. Mit Schreiben vom 8. August 2011 teilte der Gemeinderat mit, dass die Planung unter Beachtung der folgenden Vorgaben zu überarbeiten sei:

- Für das Areal mit dem Bauernhof, dem Reitviereck und dem Round-Pen ist eine Überbauungsordnung (UeO) zu erstellen. Darin ist die Grundnutzung zu regeln und ein Betriebskonzept zu integrieren.
- Für den nordwestlichen Teil ist die Nutzung für das Reiten festzulegen, der restliche Teil richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone.
- Mit der UeO ist das Round-Pen an die Stelle des nicht realisierten Pferdestalles (in der Grundbuchsituation als Gebäude 4c eingetragen) zu versetzen. Die Plangrundlage ist entsprechend anzupassen.
- Die Versetzung des Round-Pens hat nach der Genehmigung der UeO zu erfolgen.

Im Gespräch vom 29. November 2011 mit einem Gemeindevertreter konnte dargelegt werden, dass eine Verlegung des Round-Pens für das Ortsbild nachteilig wäre, weil es am vorgesehenen neuen Standort gut einsehbar wäre, was am heutigen Standort nicht der Fall ist. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde teilweise auf die ursprünglichen Forderungen.

1.4 Zielsetzung

Die Umzonung mit einer Überbauungsordnung soll dazu führen, dass die für eine artgerechte Tierhaltung erforderlichen Reit- und Pferdeauslaufplätze bewilligt, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer neuer Nutzung zugeführt und im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet, abgestimmt auf das schützenswerte Gebäude Nr. 4 mit Hocheinfahrt einzelne Neubauten erstellt werden können.

2. Betriebskonzept

2.1 Ausgangslage

Der Betriebsinhaber bewirtschaftet den Hof mit 16.5 ha eigenem Land und 1 ha Pachtland im Haupterwerb in einer sogenannten Öko-Gemeinschaft Berger-Schweighauser. Neben der Pferdehaltung mit eigenem Futteranbau

werden Hackfrüchte und Getreide produziert. Die Auslastung in der Landwirtschaft beträgt mit saisonalen Schwankungen ca. 70 %.

Zur Zeit werden ca. 12 Pensionspferde gehalten. Dieser Bestand ist leichten Schwankungen unterworfen. Der Hof bietet keinen Reitbetrieb an. Im Nebenerwerb ist der Betriebsinhaber im Gartenbau tätig und benötigt dazu Einstellräume für Geräte, Fahrzeuge und Maschinen. Dies erfolgt in den bestehenden Ökonomiegebäuden.

Der zweite Öko-Gemeinschaftsbetrieb Berger in Büren zum Hof bewirtschaftet ca. 25 ha und verfügt über die Hauptmechanisierung.

2.2 Zukunft und Planungsaufgabe

Vorläufig bestehen keine Absichten den Betrieb zu ändern, Gebäude umzunutzen oder durch neue zu ersetzen.

Für die zukünftige Betriebsstruktur und Bewirtschaftung ausschlaggebend sind insbesondere die agrarpolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die ein zunehmend flexibles Handeln verlangen. Nebenerwerb und eine verstärkte Zusammenarbeit mit anderen Betrieben oder die teilweise Bewirtschaftung durch hochspezialisierte Lohnunternehmen werden weiter an Bedeutung gewinnen. Deshalb lässt sich kein auf die Zukunft bestimmtes Betriebskonzept festlegen.

Da eine Nutzungsplanung nicht allein auf den Ist-Zustand ausgerichtet werden kann, sondern immer auch eine angemessene Entwicklung für die nächsten 10–15 Jahre berücksichtigen muss, ist auch der Fall einer Betriebsänderung oder -teilaufgabe zu berücksichtigen. Dies erfordert, dass bestehende Gebäude umgenutzt, durch neue ersetzt oder die Hofgruppe mit Einzelbauten ergänzt werden kann.

3. Planerisches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Abgestimmt auf die betrieblichen Anforderungen nach einer hohen Flexibilität ist auch ein gewisses Mass an Flexibilität bei den raumplanerischen Festlegungen erforderlich, die auf die ortsbildpflegerischen Aspekte abgestimmt werden müssen. So ist eine bauliche Umgestaltung im Umfeld des schützenswerten Bauernhauses Nr. 4 nur unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte möglich.

Weiter ist im Rahmen von raumplanerischen Festlegungen auch eine Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen und im öffentlichen Interesse in die planerische Konzeption einzuschliessen. Im weitgehend überbauten

Siedlungsgebiet südöstlich des schützenswerten Gebäudes Nr. 4 soll ein Wohngebäude erstellt werden können.

Eine allfällige Umnutzung oder ein Ersatz der Gebäude Nrn. 4a und/oder 4b sollte aus betrieblicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Die besondere Lage innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets ist bei Um-, Ersatz- und Neubauten zu berücksichtigen und es empfiehlt sich in jedem Fall ein frühzeitiger Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und eine Voranfrage einzureichen.

3.2 Planungsrecht

Im Rahmen der Ortsplanung sind die Grundsätze des Planungsrechts (Art. 53 ff BauG) und die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte zu berücksichtigen.

Einschränkungen zur Nutzung sind nur soweit gestattet, als ein öffentliches Interesse daran besteht. Bei Spezialnutzungsplänen sind die betroffenen Grundeigentümer grundsätzlich in den Planungsprozess einzubeziehen. Mit einem vollständigen Bauverbot für Neubauten könnte der Grundeigentümer voraussichtlich erfolgreich einen Verstoss gegen Art. 15 RPG geltend machen.

4. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

4.1 Überbauungsplan

Für die ungedeckten Sandplätze und das Materialhäuschen wird mit dem Überbauungsplan der Bereich Aussenanlagen ausgeschieden. Er weist eine Fläche von 3402 m² auf.

Der Bereich Gewerbe mit Wohnen umfasst das schützenswerte Gebäude Nr. 4 mit Hocheinfahrt sowie die Ökonomiegebäude Nrn. 4a und 4b mit dem unmittelbaren Gebäudeumschwung mit einer Fläche von 1851 m².

Der Bereich Vorgarten / geschützter Garten umfasst den zum schützenswerten Gebäude Nr. 4 gehörenden typischen und gut erhaltenen Berner Garten und das Mätteli südöstlich davon, das aus Ortsbildschutzgründen von Bauten und Anlagen freigehalten werden soll. Dieser Bereich weist eine Fläche von 569 m² auf.

Im Weiteren legt der Überbauungsplan die Erschliessungsbereiche im Umfang von 1526 m² fest und sichert eine bestehende öffentliche Wegverbindung von 100 m². Letztere wurde bereits mit der Ortsplanungsrevision vertraglich sichergestellt.

4.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln im Perimeter der Überbauungsordnung die Nutzung (Art und Mass sowie die Haltung von ca. 12 Pferden), die Gestaltung (Bau und Umgebung), die Erschliessung und die Parkierung. Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zum Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege, zum öffentlichen Fussweg, zur Energie und zur Entwässerung. Zudem wird auf die Bedeutung des schützenswerten Gebäudes Nr. 4 mit Hocheinfahrt und Bernergarten verwiesen.

4.3 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG werden die zulässige Arealnutzung und die Erschliessung durch den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften festgelegt. Im Zonenplan wird anstelle der heutigen Landwirtschaftszone der Perimeter der UeO Hohlenweg eingetragen. Der Perimeter der UeO Hohlenweg umfasst eine Gesamtfläche von 7448 m². Im Baureglement sind keine Anpassungen erforderlich.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

5.1 Landschafts- und Ortsbildschutz

Die Umzonung befindet sich am Rande der Baugruppen B / C gemäss Bauinventar. Die Aussenanlagen für die Pferdehaltung (Sandplätze) befinden sich mehrheitlich ausserhalb dieser Schutzperimeter (vgl. Abb. 5). Sie sind mit Ausnahme vom angrenzenden Neubaugebiet durch ihre Lage oberhalb des Bahnhofs, durch die Hangkante, die bestehende Bebauung und den Baumbestand gut abgeschirmt und daher kaum einsehbar. Störend in Erscheinung treten die Aufschüttungen am steil abfallenden Hang verbunden mit dem groben Holzzaun gegen die Bahnlinie zu.

Im Gebiet der Zonenplanänderung befindet sich mit dem Bauernhaus Nr. 4 ein schützenswertes Kulturobjekt mit Hocheinfahrt sowie gut erhaltenem und typischem Bernergarten. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und diverse Ökonomiebauten mit unterschiedlicher bauhistorischer Bedeutung sowie das offene Landwirtschaftsland mit vorwiegend Obstbäumen.

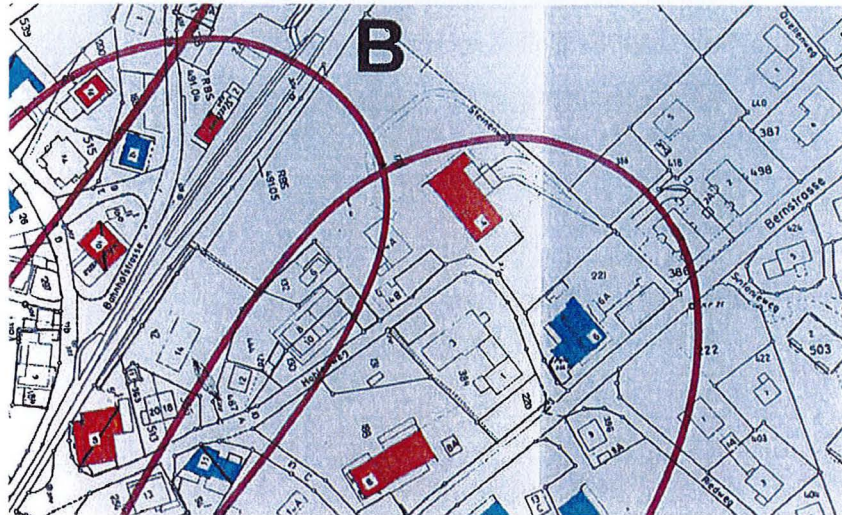


Abb. 5: Auszug aus dem Bauinventar

Die Planung stellt mit eingeschränkten Baubereichen und Nutzungsmöglichkeiten sowie dem Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege bei baulichen Veränderungen sicher, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird.

5.2 Lärm und Luft

Die Auswirkungen der Nutzungsänderung bezüglich Lärm und Luft sind in diesem ländlichen, kaum belasteten Gebiet unbedeutend. In der näheren Umgebung befinden sich keine lärmige Nutzungen. Die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Kernzone, WG2-Zone, Bauernhofzone) können eingehalten werden.

Die Sandplätze sind mit einem Gemisch aus Sand, Glas und Vliesstücken belegt, das auch bei anhaltender Trockenheit eine Staubbildung verhindert.

Bezüglich Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien anzuwenden (vgl. ARE, „Pferd und Raumplanung“, Version 2011, Anhang 5: Umweltschutz). Dabei ist ein Mindestabstand von 20 m für einen Bestand von 35–40 Pferden gemäss FAT-Richtlinien Nr. 476, gemessen ab der Mitte der fraglichen Stallung einzuhalten. Der Abstand zwischen den bestehenden Stallungen inkl. Offenbereich und den Wohnhäusern Sternweg 1, 7, 9, etc. beträgt mindestens 30 m und ist somit regelkonform.

5.3 Naturschutz

Wie das Titelbild zeigt, weist das Areal wertvolle, alte Hochstamm-Feldobstbäume auf. Die ortsbildprägenden Bäume werden unter kommunalen Schutz gestellt (vgl. Abb. 2 und Überbauungsplan). Der übrige Baumbestand

stand im Landwirtschaftsgebiet wird durch die Umzonung nicht tangiert. Teilweise wurden neue Obstbäume gepflanzt.



Abb. 6: Ausschnitt ökologische Ausgleichsflächen (ÖQV)

5.4 Boden und Gewässer

Im Planungssperimeter befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Areal befindet sich in einem Gewässerschutzgebiet A_U . Der Untergrund besteht aus kiesigem, gut durchlässigem Material.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Wasser kann zur Versickerung gebracht werden. Die Richtlinie des VSA zur Regenwasserentsorgung ist bei Planung und Ausführung einzuhalten (Art. 18 UeV).

5.5 Naturgefahren und Altlasten

Die Gefahrenkarte von Grafenried weist im Perimeter der Überbauungsordnung keine Naturgefahren aus. Im entsprechenden Kataster sind keine Altlasten verzeichnet.

5.6 Fruchtfolgeflächen

Die Grundstücke sind teilweise als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Die Fruchtfolgeflächen sind durch die Baubereiche nicht betroffen. Die Sandplätze können bei einer allfälligen Aufgabe der Pferdehaltung ohne grossen Aufwand zurückgebaut werden.

6. Auswirkungen auf die Gemeinde

6.1 Raumplanung

Das Gebiet weist eine ÖV-Güteklasse C auf. Die vorgesehene Umzonung mittels einer Überbauungsordnung und nur beschränkten baulichen Möglichkeiten (Bereich Wohnen < 500 m²) hat keinen Einfluss auf die Entwicklung und die Wohnbaulandreserven der Gemeinde.

Eine Weiterentwicklung des Baugebiets auf Parzelle Nr. 631 in nordwestlicher Richtung bleibt möglich. Durch die Umzonung entsteht ein Mehrwert, der nach ständiger Praxis der Gemeinde ausgeglichen werden muss.

6.2 Folgekosten

Die Erschliessung ist bestehend. Der Gemeinde entstehen keine Erschliessungskosten. Die Umzonung hat einen planerischen Mehrwert zur Folge, der auf vertraglicher Basis vor der Beschlussfassung auszugleichen ist.

7. Verfahren

7.1 Allgemeines

Der Entwurf der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung ist der Bevölkerung zur Mitwirkung vorzulegen. Parallel dazu kann die Planung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung wird anschliessend bezüglich allfälliger Vorbehalte im Vorprüfungsbericht bereinigt.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt nach der Vorprüfung und der allfälligen Bereinigung. Anschliessend unterliegt die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton.

Für die Bewilligung der Aussenplätze ist kein koordiniertes Verfahren nach Art. 5 KoG vorgesehen. Für diese bestehenden Einrichtungen soll jedoch gleichzeitig mit dieser Planung ein nachträgliches Baugesuch zur öffentlichen Auflage gebracht werden.

7.2 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG fallen in die Kompetenz der Stimmbürger. Das Ziel ist, die Planänderung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im Herbst 2013 zum Beschluss zu unterbreiten. Somit ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	bis 1. Hälfte März 2012
Behandlung GR	ab 2. Hälfte März 2012
Mitwirkung	2. Februar – 4. März 2013
Vorprüfung	Februar – 15. Mai 2013
Bereinigung und Beschluss GR	11. Juni 2013
Öffentliche Auflage	19. Juli – 19. August 2013
Einspracheverhandlungen	keine
Beschluss Gemeindeversammlung	2. Dezember 2013
Genehmigung AGR	anschliessend

7.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung ist jedermann eingeladen zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 2. Februar bis 4. März 2013 ging eine Stellungnahme ein.

Verfasser

Niklaus Bütikofer, Grafenried

Eingabe

Der Verfasser stellt die Frage, ob das Vorgehen zur Behebung eines nicht bewilligten Zustands mittels Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung anstelle einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands rechtmässig ist. Hinzu komme, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision dies kein Thema war. Weiter verweist er auf einen vermuteten Widerspruch in Kapitel 1.3 des Erläuterungsberichts.

Stellungnahme

Die Wiederherstellung einer ohne Baubewilligung erstellten nicht bewilligungsfähigen Anlage ist der Normalfall. Da es sich um einen ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdehaltung handelt, die an dieser Lage mit vorhandenen Stallungen und geeignetem Umfeld als sinnvoll betrachtet wird, hat der Gemeinderat als Planungsbehörde die Möglichkeit, anstelle der Wiederherstellung mit planerischen Mitteln den zur Zeit noch nicht rechtmässigen Zustand zu beheben. Dadurch kann auf eine Wiederherstellung verzichtet werden. Dies entbindet nicht von der Baubewilligungspflicht.

Zur Zeit der Ortsplanungsrevision war die Umzonung kein Thema und die Problematik stellte sich damals auch nicht.

Beim Kapitel 1.3 handelt es sich nicht um einen Widerspruch sondern um die Darstellung der Vorgeschichte mit den ursprünglichen Rahmenbedingungen, auf die der Gemeinderat aufgrund neuer Erkenntnisse teilweise verzichtet.

7.4 Vorprüfung und Bereinigung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung datiert vom 15. Mai 2013. Mit den vorgenommenen Anpassungen erweist sich die Planung als rechtmässig und genehmigungsfähig.

Die von der kantonalen Denkmalpflege vorgeschlagene Versetzung des Round-Pens wurde nochmals geprüft. Da dieses heute gut abgeschirmt und vom öffentlichen Raum kaum einsehbar ist sowie innerhalb des Planungsperimeters kein geeigneter Ersatzstandort vorhanden ist, wird auf eine Verlegung verzichtet. Die Obstbäume beim Round-Pen werden zudem geschützt.

Die Anträge zu den Vorschriften sind in die bereinigten Vorschriften adäquat eingearbeitet.

Der bestehende Weg am westlichen Rand der Planung wird als öffentlicher Fussweg bezeichnet.

7.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung erfolgt vom 19. Juli bis am 19. August 2013. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Privatpersonen die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnete Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35ff und 60 BauG). Es wurden weder Einsprachen erhoben noch Rechtsverwahrungen angemeldet.

7.6 Beschlussfassung

Die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 hat die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung beschlossen.